COMUNA DE
VILLA AMELIA

ORDENANZA Nº 25/2020

VISTO:

La necesidad de ampliar la Ordenanza Nº 01/85 para las nuevas urbanizaciones estableciendo un nuevo reglamento de edificación.

CONSIDERANDO:

Que la población urbanística del Casco histórico, Barrios y Nuevos Loteos vienen incrementando en los últimos años.

POR ELLO:

LA COMISIÒN COMUNAL DE VILLA AMELIA EN USO DE SUS FACULTADES Y ATRIBUCIONES SANCIONA LA SIGUIENTE ORDENANZA:

ARTÌCULO 1º: ANTES DE COMENZAR A CONSTRUIR.

A) Pedir Permiso de Edificación por medio de profesional en el Área de Planeamiento, Catastro, Obras Públicas y Obras Particulares de la Comuna de Villa Amelia.
B) Efectuar el acceso a su lote dado que cuando hay un trabajo precario complica la situación hídrica de la manzana.
C) Cercar o delimitar su lote.
D) Poner cartel de obra con el profesional actuante (matriculado en el colegio correspondiente).
E) Armar obrador dentro de su lote.
F) Los materiales no podrán ser depositados en la calle.
G) Para los restos de materiales de construcción se deberá utilizar servicio de volquetes. Podrán depositarse dentro del terreno cuando la obra así lo permita.
H) La basura domiciliaria se depositara en los contenedores para tal fin, evite arrojar materiales, residuos de poda etc. en los mismos.
I) El mantenimiento del lote y de la acera será a cargo del propietario, caso contrario la Comuna de Villa Amelia realizara los trabajos, generándose la multa correspondiente.

COMUNA DE
VILLA AMELIA

COMUNA DE
VILLA AMELIA

ARTÌCULO 2º: ANTES DE PROYECTAR.

A) Retiros para viviendas:

- Lotes de esquina: el retiro deberá ser de 3 metros, sobre el lado menor del lote.
- Lotes intermedios: el retiro deberá ser de 3 metros
- No se exigen retiros laterales.

Retiros para Locales comerciales:

- Lotes de esquina: el retiro deberá ser de 3 metros, sobre el lado menor del lote.
- Lotes intermedios: el retiro deberá ser de 3 metros
- No se exigen retiros laterales.

B) No se podrá utilizar la servidumbre de jardín (retiros) para generar cocheras cubiertas ni semi cubiertas.

C) Alturas:

Alturas máximas para techos inclinados: 8 metros

*altura de cota superior de tanque de reserva: 10,50 metros. Esta última altura no incluye niveles de chimeneas o de conductos de ventilación.

D) Índices:

Para lotes menores o igual a 300 m2..... F.O.S.: 0,3....F.O.T.: 0,8

Para lotes mayores de 300 m2..... F.O.S.: 0,3....F.O.T.: 0,8.

COMUNA DE
VILLA AMELIA
Dpto. Rosario
Prov. SANTA FE

Se podrá ocupar un 0,2% más de la ocupación del suelo con piscinas, pisos bajo aleros, etc. (todo lo que interfiera con el escurrimiento de aguas pluviales).

E) Medidores: Sobre Línea Comunal, deberán estar colocados a no menos de 0,80 m. al eje medianero y a 0,40m. entre si (medidor de electricidad).

F) Veredas: Sobre línea Comunal, debe tener 1,5 metro de ancho, siendo materializado de alisado de cemento con juntas de dilatación, se deberá mantener un nivel uniforme con las veredas linderas, con pendiente hacia el cordón de 2 %.

COMUNA DE
VILLA AMELIA

En las avenidas el ancho de vereda será de 2 metros.

En las calles que dan a colectora el ancho de vereda será de 2 metros.

No se dará final de obra si la veredas no están ejecutadas.

G) Los lotes solo se podrán subdividir si quedan con una superficie mayor o igual a las 300m2. No podrán tener menos de 300m2 y 10 metros de frente.

H) La línea de ochava será de 4,24 metros (3mx3m) para loteos nuevos, existentes y Casco Histórico.

I) Separación de lotes: Sera con cerco vivo (con alambrado). Provisoriamente se admiten alambrados temporales con cerramientos de media sobra, esteras o lonas, todo de primera calidad. En los lotes de las esquinas también está permitido, siempre respetando la ochava.

J) Piscina: Separación desde medianera al espejo de agua mínimo 2 metros.

K) Modificación Flora: Para ejecutarla se deberá pedir permiso a la Comuna de Villa Amelia.

L) Arbolado interno en lote: Se deberá planta a una distancia mínima de 3 metros al Eje medianero.

M) Emprendimientos comerciales: previo permiso otorgado por la Comuna de Villa Amelia y solamente en zonas autorizadas para tal fin. No se permitirán usos industriales ni especiales. Queda prohibido la instalación de galpones.

N) Desagües Cloacales: Se deberá colocar Cámara de Inspección, biodigestor o cámara séptica y de allí a pozo absorbente.

Toda instalación deberá ser pensada para futura red cloacal, dentro del lote.

El pozo absorbente debe estar a no menos de 3,50 metros del el eje medianero y a 1 metro de la línea Comunal.

COMUNA DE
VILLA AMELIA

COMUNA DE
VILLA AMELIA

Ñ) Medianera: Toda medianera será de 0,30 cm, siendo realizada de 0,15 cm de cada lado del eje medianero.

El primer propietario que desee realizar una construcción en medianera deberá realizar los 0,30 cm totales.

Si en algún momento el otro propietario desea utilizar la medianera deberá pedir autorización y pagarle la parte que corresponda.

Los materiales deben ser de ladrillos comunes, azotado impermeable y revoque grueso en toda la superficie que queda a la intemperie.

ARTÌCULO 3º: : REGULARIZACIÓN DE OBRA: Toda Regularización de obra tendrá que ser presentada ante el Área de Planeamiento, Catastro, Obras Públicas y Obras Particulares, presentando los requisitos pedidos, abonando el monto correspondiente a los sellados y registro de la misma, dispuesto en la Ordenanza tributaria vigente.

Si el propietario se encontrara en el caso de estar edificando sin permiso correspondiente y se dejase una citación del inspector, se deberá acercar a la Comuna de Villa Amelia en el plazo de 15 días para asesorarse sobre los pasos a seguir, mientras tanto la obra se permanecerá detenida. Si no se hace presente a la citación la misma seguirá camino a legales.

La obra que se quiera registrar con infracción, no está sujeto a descuentos por convenios con Colegios Profesionales ni a aquellos que otorgue la Comuna

Toda regularización que tenga infracción será multada y si se encuentra la infracción en el proceso de la edificación esta en derecho la Comuna de Villa Amelia en hacerla modificar o sacar.

MULTAS: Todas las multas serán regidas con el MONTO TOTAL DE OBRA que calcula el colegio de arquitecto.

F.O.S Y F.O.T	0,5%	POR CADA 10M2
VENTILACION E ILUMINACION	0,2%	POR CADA LOCAL
MEDIANERA	0,2%	POR CADA 10 M2
ALTURAS MAXIMAS	0,2%	POR CADA 20 CM
RETIRO DE JARDIN DELANTERO	1,5%	NO SE DIVIDE POR DISTANCIA
DISTANCIA PISCINA A MEDIANERA	0,2%	POR CADA 0,5 ML
DISTANCIA DEL POZO ABSORBENTE REG.	0,5%	TOTAL

COMUNA DE
VILLA AMELIA
Dpto. Rosario
Prov. SANTA FE

COMUNA DE
VILLA AMELIA

POZO ABSORBENTE EN LA VEREDA	1,5%	TOTAL
OCHAVA	1,5%	TOTAL
DESAGUE CLOACAL OBLIGATORIO	0,5%	COMPLETO

ARTÌCULO 4º: La presente ordenanza entrara en vigencia a partir del momento de su aprobación.

ARTÌCULO 5º: Regístrese, publíquese, comuníquese y archívese.

Dada en la localidad de Villa Amelia a los 08 días del mes de Septiembre de 2020.-

FIRMADO: JAVIER RUGGERI- Pte. Comunal

MONICA TORDINI- Secretaria Administrativa

COMUNA DE
VILLA AMELIA
Dpto. Rosario
Prov. SANTA FE

MONICA S. TORDINI
Secretaria Administrativa

JAVIER RUGGERI
Presidente Comunal